



By- og samfunnsplanlegging,  
Postboks 8001  
4068 Stavanger

[postmottak.bos@stavanger.kommune.no](mailto:postmottak.bos@stavanger.kommune.no)

Vår ref.:MB

Dato: 10.03.19

## **INTERKOMMUNAL KOMMUNEDELPLAN FOR FORUS 2019-2040 - MERKNADER TIL TILLEGGSHØRING - DERES REF. 16/00151-213**

Vi bistår Biltema Real Estate Norway AS (Biltema) som eier Maskinveien 1 i Stavanger. Det vises til brev av 04. februar 2019 om tilleggshøring av ny interkommunal kommunedelplan for Forus.

Biltema har følgende merknader til høringen:

**Maskinveien 1 bør inngå i området avsatt til handel.** Dette vil være i tråd med dagens tillatte arealbruk og støtte opp under ønsket om urbanisering av området. Det blir spesielt viktig at eiendommen får en arealbruk som er realistisk å kombinere med bevaring av eksisterende bygningsmasse.

Vi kan ikke se at endringene som foreslås, imøtekommer noen av våre merknader av 19. september 2018. Våre merknader opprettholdes derfor og vi viser til brevet i sin helhet.

Vi ønsker også å understreke at under behandlingen av den første rammesøknaden for Biltema varehus, så var det et stort politisk flertall i både Stavanger kommune og Fylkeskommunen for etablering av Biltema i Maskinveien. Vi vurderer de positive signalene fra politikerne som et tegn på det dette vil kunne åpne opp for en regulering av tomten som tillater etablering av Biltema varehus.

### Arealbruk for Maskinveien 1

Til orientering har Biltema rammetillatelse for etablering av Biltema bygg på eiendommen. Den nye IKDP vil derfor ikke få noen umiddelbar konsekvens for Maskinveien 1, men kan få betydning for senere tiltak og utvikling. Det gjelder særlig forslaget om bevaring av eksisterende bygningskropp og den foreslåtte arealbruken for eiendommen.

Slik vi forstår planforslaget, er det ønskelig med en mer urban utvikling på Forus. Rammetillatelsen for Maskinveien 1 gjelder et varehus for plasskrevende varer. Vi mener





I lys av at eiendommen foreslås til bevaring, vil det være begrenset hva slags arealbruk som realistisk kan etableres på eiendommen. Bygningen er opprinnelig oppført som en flyhangar og kan ikke uten videre bygges om til alle mulige formål, eksempelvis kontor. Bygningsmassen er godt egnet for et større varehus, slik som Biltema, men ikke mye annet. Bevaringsønsket tilsier derfor et arealformål som lar seg kombinere med dette.

### Parkering

Vi har forståelse for ønsket om å begrense bilbruk og dermed også begrense parkeringsdekningen, men det som foreslås, er en for drastisk reduksjon.

Det må åpnes for tilstrekkelig og realistisk parkeringsdekning. I gjeldende reguleringsplan (plan 1767 Reguleringsplan for Forus Næringspark) tillates 3,5 parkeringsplasser for bil pr. 100 m<sup>2</sup> BRA. I foreliggende planforslag er dette enten kun 0,5 eller 0,9 plasser pr 100 m<sup>2</sup> BRA. Dette er ikke en realistisk dekningsgrad på nåværende tidspunkt. En eventuell reduksjon av parkeringsdekning må gjøres mer gradvis enn det som foreslås.

Det bes med dette om at arealformålet for Maskinveien 1 endres til handel, på samme måte som det tilliggende Tvedtsenteret.

Vennlig hilsen  
Kristiansen & Selmer-Olsen AS  
Sivilarkitekter

.....  
Marvin Birkeland  
MNAL Sivilarkitekt.